0005

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° DE 2024, SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE NEIVA Y INVERSIONES AUTOMOVILIARIAS SAS - INVERAUTOS SAS.

CONTRATISTA	**INVERSIONES AUTOMOVILIARIAS S.A.S. - INVERAUTOS S.A.S.**
NIT	No. 891.102.600-0
REPRESENTANTE LEGAL - DEPOSITARIA	YENY MARIA DIAZ BERNAL. C.C. No. 36.380.027 de La Plata (Huila).
OBJETO	**"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 5 No. 11-55 IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 200-1626 CON UN ÁREA DE 664,3M2, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DISTINTAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL".**
VALOR	CIENTO DIECIOCHO MILLONES VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS PESOS ($ 118.022.400.oo) más IVA del 19 % equivalente a la suma de VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL ($ 22.424.256.oo) para un total de CIENTO CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($ 140.446.656,oo) M/CTE., incluido los impuestos a que haya lugar.
PLAZO	Seis (06) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio
DIRECCION Y TELEFONO	Avenida 26 No.1-06 Los Dujos. Teléfono: 6088714466, 6088714430, 6088710008. Correo: facturacion@inverautos.co,gerencia.administrativa@inverautos.co
ID SECOP II	MNSGCDAR00005-2024.

Entre los suscritos, de una parte, **RAÚL EDUARDO MOSQUERA QUIÑONES**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía N° 7.717.831 expedida en Neiva – Huila , quien para efectos del presente actúa en nombre del Municipio de Neiva, dada su condición de Secretario General nombrado mediante Decreto número 0001 del primero (01) de Enero de 2024 y posesionado mediante Acta N° 0001 de la misma fecha, ejerciendo funciones debidamente delegada para contratar de conformidad con lo expuesto en el Decreto 085 del 12 de enero de 2024, quien en adelante se denominará **EL MUNICIPIO DE NEIVA**, y por la otra parte **YENY MARIA DIAZ BERNAL**, identificada con cedula de ciudadanía No. 36.380.027 expedida en la Plata Huila, en calidad de representante legal y depositaria provisional de la empresa **INVERSIONES AUTOMOVILIARIAS SAS - INVERAUTOS SAS,** con Nit. 891.102.600-0, quien en adelante se denominará **EI CONTRATISTA**, hemos acordado suscribir el presente contrato de **ARRENDAMIENTO**, el cual se regirá por la Ley 80 de 1993 y demás Normas Reglamentarias y Complementarias y por las Cláusulas que más adelante se señalan previa las siguientes Consideraciones: **a)** Que se realizó el análisis de conveniencia y oportunidad por parte

de la Secretaría General en el cual justificó la necesidad de tomar en arrendamiento el bien inmueble para el funcionamiento de diversas dependencias de la administración municipal soportado principalmente en garantizar las condiciones Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo de los funcionarios que se encontraban en las distintas dependencias de la administración Municipal, según lo contemplado en la Resolución N° 0177 del 14 de marzo de 2019 donde se aceptó por parte del Ministerio del Trabajo el plan de mejoramiento propuesto por el Municipio de Neiva. **b)** Que el presente contrato se celebra directamente de acuerdo con el literal i) numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, y articulo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 denominado arrendamiento de bienes inmuebles. **c)** Que el proceso de contratación se adelantó en línea a través de la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública - SECOP II. **d)** Que mediante Resolución No 0013 del 18 de enero de 2024 se justificó la celebración de contrato de arrendamiento bajo la modalidad contratación directa, dadas las argumentaciones técnicas y jurídicas para la celebración del contrato en aplicación de las causales propias de dicha modalidad. **e)** Que la CONTRATISTA actúa en calidad de depositaria provisional del bien inmueble objeto de arrendamiento. **f)** Que el contratista declara expresamente bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del presente Contrato, que no se halla incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar, previstas en los Artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, articulo 18 literal J, articulo 44 de la Ley 617 de 2000 y Articulo 1 de la Ley 821 de 2003 y demás normas legales y constitucionales. **g)** Que el presente Contrato se suscribe previo Estudios y Documentos suscrito por el secretario general, dependencia donde surge la necesidad que origina el presente proceso contractual. En consecuencia, las Cláusulas de este Contrato son las siguientes: En consecuencia, las Cláusulas de este Contrato son las siguientes **CLÁUSULA PRIMERA. – OBJETO DEL CONTRATO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 5 No. 11-55 IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 200-1626 CON UN ÁREA DE 664,3M2, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DISTINTAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL. PARÁGRAFO:** El Contratista declara que tiene pleno conocimiento de la forma de ejecutarse el Contrato, que se ha enterado de los requisitos y que está plenamente familiarizado con las actividades que realizará, además que cumplirá con sus obligaciones pactadas. **CLÁUSULA SEGUNDA. – OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** Fuera de las obligaciones inherentes al adecuado ejercicio del desarrollo del objeto del Contrato señalado en la Cláusula anterior, el Contratista se compromete principalmente a velar por el cumplimiento del Contrato en términos pactados. **PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de la dirección general y del control y vigilancia que el Municipio debe ejercer sobre la ejecución del presente Contrato, el Contratista responderá por la oportuna ejecución de este Contrato dentro del plazo previsto y responderá por los hechos y omisiones que le fueran imputados. Además de las obligaciones usuales de este tipo de Contratos, tendrá entre otras las siguientes: 1. Cumplir a cabalidad el objeto del contrato, conforme a las normas legales del orden contractual. 2. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales 3. Disponer jurídica y materialmente el inmueble ubicado en la CARRERA 5 No.11-55 identificado con Matrícula Inmobiliaria 200-1626 con un área de 664,3m2, correspondiente a: a) una vitrina a doble altura con extensión de 385,7m2. b) Dos pisos de oficinas de área de 278,52m2, frente y acceso principal por la Carrera Quinta, c) Área de tres oficinas con baño privado, d) 3 baños sociales, e) Cafetería. f) Área de parqueadero para tres vehículos tipo automóvil o camioneta y garantizar la capacidad de carga eléctrica para el debido funcionamiento de los elementos y equipos electrónicos a ubicar en el inmueble 4. Entregar el arrendatario del inmueble objetos del presente contrato en buen estado y que permita el uso y goce pacífico y tranquilo del mismo según los términos establecidos en el Código Civil y Código de comercio para este tipo de contratos. 5. Realizar la entrega del mobiliario y equipos descrito en el ítems "condiciones técnicas y / o perfil del proveedor" del estudio previo. 6. El arrendador entregara al arrendatario copia del inventario que se efectúen en el cual se detallarán en forma pormenorizada los elementos o accesorios que hacen parte del contrato. El inventario deberá ser elaborado por el arrendador y el encargado de la supervisión del

contrato. 7. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía al supervisor del contrato, según corresponda. 8. Cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y comerciales presentadas en la propuesta 9. Suscribir en conjunto con el supervisor el acta de inicio del contrato y demás actas que se requieran durante la ejecución del contrato. 10. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para los fines del contrato, y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo pacifico de los inmuebles por parte de la Entidad Estatal. 11. Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce de los inmuebles. 12. Entregar el inmueble con los servicios públicos, e impuestos y demás cargos o pagos al día. 13. Realizar las reparaciones o mejoras necesarias para el mantenimiento y conservación del inmueble 14. Presentar en el plazo establecido la factura y los informes correspondientes del canon del mes correspondiente a través de la plataforma del Secop II, previa aprobación del supervisor. 15. Efectuar el pago de impuestos, cuotas de administración, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble. 16. Cumplir sus obligaciones con el Sistema de seguridad social Integral en salud, pensiones y riesgos laborales, así como aportes parafiscales, cuando haya lugar. 17. Demás obligaciones propias de la naturaleza del contrato de arrendamiento de bien inmueble. **CLÁUSULA TERCERA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:** Además de las obligaciones usuales en este tipo de Contratos, el Municipio tendrá las siguientes: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Conservar los inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. 2. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento de cada uno de los inmuebles conforma al valor fijado. 3. Pagar el valor por concepto de los servicios públicos domiciliarios a partir de la entrega del inmueble. 4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación de los inmuebles u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal. 5. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. 6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. **CLÁUSULA CUARTA. – EXENCIÓN DEL PAGO DE PRESTACIONES:** De acuerdo con lo establecido en el inciso segundo, numeral tercero de artículo 32 de la Ley 80 de 1993, el contratista no tendrá derecho a ninguna prestación distinta a lo pactado en el contrato, razón por la cual con este contrato no existe ningún vínculo laboral entre el Municipio de Neiva y el contratista. **CLÁUSULA QUINTA. – VALOR DEL CONTRATO:** Para efectos Fiscales el valor de este Contrato se fija en la suma de:

VALOR DEL CONTRATO ANTES DE IVA	$ 118.022.400.oo
IVA	$ 22.424.256.oo
VALOR TOTAL	$ 140.446.656.oo

Son: **CIENTO CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($ 140.446.656,oo) M/CTE**, incluidos los impuestos a que haya lugar. **CLAUSULA SÉXTA – FORMA DE PAGO: EL MUNICIPIO DE NEIVA** pagará al **CONTRATISTA,** mensualidades vencidas por el valor de **VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS ($ 23.407.776,oo) M/CTE** como concepto del canon mensual de arrendamiento y previa certificación suscrita por parte del Supervisor del Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a cargo de contratista.. En todo caso el pago final del contrato se cancelará una vez el contratista entregue al municipio el acta de recibo a satisfacción de todas las obligaciones objeto del contrato y acta de liquidación debidamente soportados, de conformidad con los requisitos establecidos por el municipio. Todo pago está sujeto a la programación anual mensualizada de caja PAC del MUNICIPIO, sin generar intereses moratorios. Los precios pactados en el contrato que se derive del presente proceso, no serán objeto de ajustes. **CLÁUSULA SÉPTIMA. – PLAZO: A) PLAZO DE VIGENCIA:** El presente Contrato estará vigente por el termino de ejecución y cuatro meses más. **B) PLAZO DE EJECUCIÓN:** El plazo de ejecución del contrato es de seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio. **CLÁUSULA OCTAVA. – GARANTÍAS**: Con el objeto de que se garantice el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista, este tomará en una compañía

de seguros legalmente constituida una póliza que ampare a. **Cumplimiento:** Cuya cuantía será del veinte por ciento (20%) del valor del contrato, por el término de duración del contrato y 6 meses más, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y de legalización. **CLÁUSULA NOVENA. – RIESGOS PREVISIBLES:** Los riesgos tipificados para el presente contrato, se establecen conforme el estudio previo y la propuesta presentada por el contratista, los cuales hacen parte integral del presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA. -INDEMNIDAD:** EL contratista mantendrá indemne al Municipio de Neiva, de reclamos, pleito, quejas, demandas, acciones legales y responsabilidad de cualquier naturaleza, incluyendo costos y gastos provenientes de actos y omisiones originados en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. – AFILIACIÓN Y PAGO DEL CONTRATISTA AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL:** De conformidad con lo establecido en la Ley 100 de 1993, Ley 190 de 1995, Ley 789 de 2002, Ley 797 de 2003 y 510 de 2003, el Contratista deberá estar afiliado al Sistema de Seguridad Social y realizar los pagos respectivos, los cuales deben ser liquidados conformes a los porcentajes definidos en las Leyes y demás normas reglamentarias aplicadas para tal fin. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – CLÁUSULAS EXCEPCIONALES:** De acuerdo con lo previsto en el inciso segundo, numeral segundo, del artículo 14 de la ley 80 de 1993, el Municipio podrá declarar la caducidad del presente contrato si se dan las situaciones previstas en el artículo 18 de dicha ley. Así mismo, el Municipio podrá interpretar, modificar o terminar unilateralmente el presente contrato, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 15, 16 y 17 de la ley 80 de 1993. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. – PENAL PECUNIARIA:** En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente contrato, la parte incumplida debe pagar, a título de indemnización una suma equivalente al 20% del valor total del contrato. El valor pactado de la presente clausula penal corresponde a la estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente clausula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos el Municipio adeude al contratista con ocasión de la ejecución del presente contrato de conformidad con las normas que rigen la materia. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. – MULTAS:** En caso de mora o incumplimiento parcial de sus obligaciones por parte del contratista, este pagará al Municipio multas sucesivas del 1% del valor del contrato por cada día de mora, las cuales podrán ser descontadas de los créditos a favor del contratista o haciendo efectiva la póliza que ampara el riesgo de incumplimiento, en caso de haberse constituido. Estas sumas entre si no podrán exceder el diez por ciento (10%) de dicho valor. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO:** Para efectivizar la imposición y cobro de la cláusula penal y la multa se tendrá en cuenta el procedimiento establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. – CESIONES Y SUBCONTRATOS:** El contratista no podrá ceder el presente Contrato, ni Subcontratar con persona natural o jurídica alguna, sin el consentimiento previo y escrito del Municipio de Neiva. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.– REGISTRO PRESUPUESTAL Y SUJECIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El Municipio de Neiva se obliga a reservar la suma de **CIENTO CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($ 140.446.656,oo) M/CTE**, que será tomado del presupuesto asignado para la entidad en la vigencia fiscal de 2024.

RUBRO	RECURSO	No. CDP
AC.2.1.2.02.02.007.10	2000-1.2.1.0.00	2024.CEN.01.000017
CONCEPTO		
SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS; SERVICIOS INMOBILIARIOS; Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING.		

El objeto del presente contrato se encuentra enmarcado dentro de un proyecto de inversión debidamente viabilizado por el Departamento Administrativo de Planeación según código **CPC 72112** «Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no

residentes (diferentes a vivienda) propios a arrendado» **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. – SUPERVISIÓN DEL CONTRATO:** El Municipio ejercerá el control, vigilancia y cumplimiento de este Contrato a través del almacenista general, para tal efecto tendrá las siguientes atribuciones: **1)** verificar que EL CONTRATISTA cumpla con las obligaciones descritas en la cláusula segunda del presente contrato; **2)** Informar respecto a las demoras o incumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA; **3)** Certificar respecto al cumplimiento del CONTRATISTA. Dicha certificación se constituye en requisito previo para cada uno de los pagos que deba realizar el Municipio de Neiva; **4)** Elaborar y publicar los documentos de la etapa de ejecución del contrato en la Plataforma SECOP II. **5)** Verificar el pago mensual que por Ley debe realizar el contratista sobre los aportes al Sistema de Seguridad Social (salud, pensiones y Riesgos laborales) y del pago de aportes parafiscales, si está obligado a ello. **6)** Formular las recomendaciones que estime necesarias y oportunas sobre el particular y demás obligaciones consignadas en el Manual de Contratación. **7)** las demás inherentes a la función desempeñada. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. – PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** El presente contrato se perfecciona una vez suscrito por las partes. El Municipio publicará el respectivo Contrato en la plataforma SECOP II, para que en un plazo no superior a tres (3) días hábiles el contratista lo acepte, tome la garantía única de cumplimiento y descargue y realice los pagos de gravámenes municipales y demás impuestos a que haya lugar, requisitos que se entienden cumplidos con la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes. Para su ejecución, se requiere la expedición del Registro Presupuestal de conformidad con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, la aprobación de la garantía única de cumplimiento y la suscripción del acta de inicio respectiva. **CLÁUSULA VIGÉSIMA. – DOCUMENTOS DEL CONTRATO:** Hacen parte del presente contrato los siguientes documentos: **a)** Los estudios y documentos previos elaborados por la entidad. **b)** Los documentos presentados por el oferente en la oportunidad de negocio publicados a través del Sistema Electrónico de Contratación Pública - SECOP II. **c)** Recibo de pago de impuestos. **d)** Todos los demás que surjan en desarrollo y ejecución del presente Contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. – LIQUIDACIÓN:** La liquidación del presente Convenio se realizará de acuerdo con lo previsto en los artículos 60 de la ley 80 de 1993 dentro de los cuatro meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. – SOLUCIÓN A CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** En caso de presentarse controversia o diferencia, se recurrirá a los mecanismos previstos en la ley 80 de 1993 y a los siguientes mecanismos alternativos de solución de conflictos: a) Acuerdo; b) Transacción; c) Conciliación; d) Amigable composición, de acuerdo con los procedimientos legales establecidos para tales efectos. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. – DOMICILIO Y LEYES:** Para todos los efectos, las partes declaran su domicilio contractual en la ciudad de Neiva. Así mismo, el contrato se regirá por lo dispuesto en la ley 80 de 1993 y los decretos reglamentarios, su legislación complementaria y la normatividad civil y comercial aplicable. Para constancia se firma en Neiva (H), a los 19 ENE 2024

POR EL MUNICIPIO.

RAÚL EDUARDO MOSQUERA QUIÑONES
Secretario General.

CONTRATISTA.

YENY MARIA DIAZ BERNAL
Depositaria provisional INVERAUTOS SAS
Nit. No. 891.102.600-0

Revisó:
Andrés Felipe Tamayo Polanía
Profesional Especializado

Municipio de Neiva